

**PRAKTIK PENGALIHAN TEMPAT SEWA USAHA KEPADA PIHAK  
LAIN OLEH PEMILIK PASAR PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

**(Studi di Pasar Kalipapan Kecamatan Negeri Agung  
Kabupaten Way Kanan Lampung)**

**SKRIPSI**

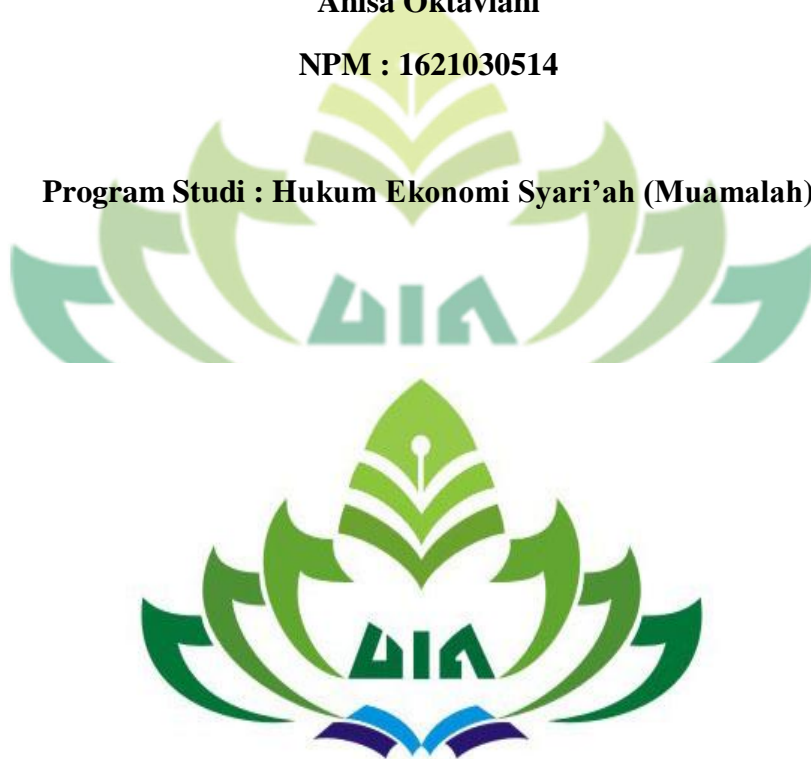
**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna  
Mendapatkan Gelar Sarjana  
S1**

**Oleh :**

**Anisa Oktaviani**

**NPM : 1621030514**

**Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)**



**FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM NEGRI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1441 H / 2020 M**

**PRAKTIK PENGALIHAN TEMPAT SEWA USAHA KEPADA PIHAK  
LAIN OLEH PEMILIK PASAR PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

**(Studi di Pasar Kalipapan Kecamatan Negeri Agung  
Kabupaten Way Kanan Lampung)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna  
Mendapatkan Gelar Sarjana  
S1**

**Oleh :**

**Anisa Oktaviani**

**NPM : 1621030514**

**Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)**



**Pembimbing I : Dr. H. Khairuddin, M. H.**

**Pembimbing II : Badruzzaman, S. Ag., M. H. I.**

**FAKULTAS SYARIAH UNIVERSITAS ISLAM NEGRI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1441 H / 2020 M**

## ABSTRAK

Pada zaman moderen saat ini kegiatan sewa-menyewa sangat banyak seperti sewa-menyewa tempat usaha yang dilakukan di Pasar Kalipapan Kecamatan Negri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung. Dimana disini telah terjadi praktik pengalihan tempat sewa usaha yang dilakukan oleh pemilik pasar tanpa sepengetahuan dari orang yang menyewa tempat tersebut. Pengalihan tempat ini dilakukan karena penyewa tempat ini jarang untuk berjualan dan tempat dari orang yang menyewa tersebut dialihkan ketempat lain. Pemilik pasar ini mengatakan apabila ia tidak melakukan pengalihan tempat kepada pihak lain maka ia merasa dirugikan sementara penyewa tempat ini telah membayar uang sewa pada tempat tersebut dan apabila penyewa tempat tidak berjualan maka penyewa tempat tidak membayar uang sewa pada tempat tersebut. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana praktik pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain yang dilakukan oleh pemilik pasar di Pasar Kalipapan Kecamatan Negri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung dan Bagaimana perspektif hukum islam tentang praktik pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain yang dilakukan oleh pemilik pasar di Pasar Kalipapan Kecamatan Negeri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sejauh mungkin: tentang 1). Bagaimana praktik pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain oleh pemilik pasar. 2) Bagaimana perspektif Hukum Islam mengenai praktik pelaksanaan pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain yang dilakukan di pasar kalipapan. Jenis penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian *Field Research* yang bersifat deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan suatu permasalahan yang terjadi. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi dan dokumentasi. Metode pengolahan data dilakukan dengan cara *editing* dan *sistemating*. Kemudian di analisis dengan metode deskriptif analitis kualitatif dengan pendekatan induktif. Berdasarkan Hasil penelitian pengalihan tempat sewa usaha ini dilakukan karena si pemilik tempat ini jarang untuk berjualan sehingga pemilik pasar merasa dirugikan. Maka dari itu apabila terdapat pedagang baru yang sedang mencari tempat maka oleh si pemilik pasar di tunjukkan ke tempat tesebut dan tempat dari orang tersebut dipindahkan ke tempat lain. Karena menurut pemilik pasar orang yang memiliki tempat tersebut tidak menghubungi apakah ia masih ingin melanjutkan atau tidak dan begitu pula sebaliknya si pemilik pasar juga tidak menghubungi si penyewa apakah ia masih ingin melanjutkan atau tidak. Alasan pemilik tempat jarang berjualan dikarenakan pendapatan nya menurun. Ditinjau dari Persektif Hukum Islam Praktik Pengalihan Tempat sewa Usaha yang terjadi di Pasar Kalipapan, maka pelaksanaannya di perbolehkan karena dalam menyewa tempat tersebut tidak ada perjanjian dan klausula yang di langgar. Dan sewa-menyewa tempat yang dilakukan oleh penyewa pertama sudah habis waktunya. Oleh karena itu pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain menjadi hak pemilik pasar dan hal ini juga sudah menjadi adat kebiasaan di pasar tersebut.

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Anisa Oktaviani

Npm : 1621030514

Jurusan/Prodi : Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah)

Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **"Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar Perspektif Hukum Islam (Studi di Pasar Kalipapan Kecamatan Negri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung)** adalah benar benar merupakan hasil karya penyusunan sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebutkan dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar lampung, Juli 2020

Penulis



Anisa Oktaviani  
NPM: 1621030514





**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

**Alamat : Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131  
Telp(0721)703260**

**PERSETUJUAN**

**Nama : Anisa Oktaviani  
NPM : 1621030514  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Fakultas : Syari'ah  
Judul Skripsi : Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain  
Oleh Pemilik Pasar Pespektif Hukum Islam (Studi di Pasar  
Kalipapan Kecamatan Negri Agung Kabupaten Way Kanan  
Lampung).**

**MENYETUJUI**

**Untuk di munaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang  
Munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung**

**Pembimbing I**

**Dr. H. Khairuddin, M. H.  
NIP. 196210221993031002**

**Pembimbing II**

**Badrudzaman S. Ag., M.H.I.  
NIP. 196806241997031003**

**Mengetahui**

**Ketua Jurusan Muamalah**

**Khoirudin M.S.I.**

**NIP. 19780725200912100**





**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

**Alamat : Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarambe Bandar Lampung 35131  
Telp(0721)703260**

**PENGESAHAN**

**Skripsi dengan judul “Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar Perspektif Hukum Islam” (Studi di Pasar Kalipapan Kecamatan Negri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung)**  
**disusun oleh: Anisa Oktaviani NPM: 1621030514 Program Studi: Hukum Ekonomi Syaria’ah (Muamalah), Telah diujikan dalam sidang Munaqasyah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada hari selasa 18 Agustus 2020.**

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Dr. Liky Faizal, S. Sos., M. H.**

**Sekertaris : Herlina Kurniati., S. H. I., M. E. I**

**Penguji I : Dra. Firdaweri, M. H. I.**

**Penguji II : Dr. H. Khairuddin, M. H.**

**Penguji III : Badruzzaman, S. Ag., M. H. I.**

**Mengetahui**

**Dekan Fakultas Syari’ah**



**H. Khairuddin, M. H.**

**196210221993031002**

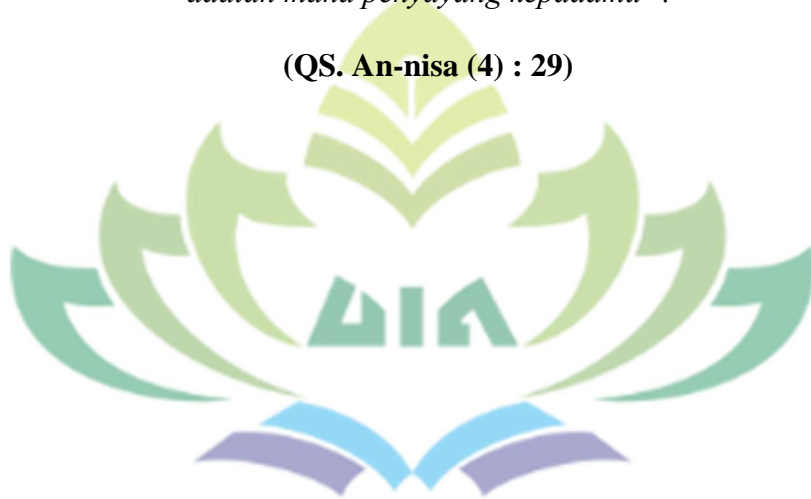


## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

*‘‘Hai orang-orang yang beriman, janganlahkamu saling memakan harta  
sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan  
yang berlaku sukasama suka diantara kamu.Dan janganlah  
kamu membunuh dirimu,sesungguhnya allah  
adalah maha penyayang kepadamu’’.*

**(QS. An-nisa (4) : 29)**



## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini dipersembahkan dengan rasa syukur dan sebagai bentuk ungkapan tanda cinta kasih dan sayang, serta hormat yang tak terhingga kepada:

1. Kedua Orang tuaku yang tercinta yakni ayahku Zainal Arifin (Alm) dan Ibuku Kartini yang telah merawat, membesarkan dan mendidiku dengan penuh rasa cinta, kasih dan sayang. Terimakasih atas segala jasa, pengorbanan, motivasi, dukungan serta do'a yang selalu engkau panjatkan dan berikan untuk kelancaran dan kesuksesanku, sehingga berkat kalian skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Untuk seluruh keluarga besarku yang tidak dapat aku sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala do'a dan motivasi yang telah engkau berikan kepadaku.
3. Almamaterku tercinta Universitas Islam Negri Raden Intan Lampung.





## **RIWAYAT HIDUP**

Anisa Oktaviani, lahir di Palembang pada tanggal 30 Oktober 1998. Merupakan anak tunggal yang terlahir dari pasangan Bapak Zainal Arifin (Alm) dan Ibu Kartini.

Adapun pendidikan yang telah ditempuh oleh penulis ialah:

1. Taman Kanank-kanak Muslimin di Bukit Kemuning pada tahun 2003 dan selesai pada tahun 2004.
2. SD Negeri 5 Bukit Kemuning pada tahun 2004 dan selesai pada tahun 2010.
3. MTS PLUS WALISONGO Kotabumi pada tahun 2010 dan pindah ke MTS FUTUHIYYAH 2 Bukit Kemuning pada tahun 2011 dan selesai pada tahun 2013.
4. SMA Negeri 1 Bukit Kemuning pada tahun 2013 dan selesai pada tahun 2016.
5. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, mengambil Program Studi Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah) pada tahun 2016 sampai saat ini.

Bandar Lampung, Juli 2020

Penulis

Anisa Oktaviani  
NPM: 1621030514

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik serta hidayah-Nya, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi besar Nabi Muhammad SAW beserta para keluarga, sahabat dan para pengikutnya, dan semoga kita mendapat syafaat beliau di hari kiamat kelak.

Adapun judul skripsi ini “Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar Perspektif Hukum Islam” (Studi di Pasar Kalipapan Kecamatan Negeri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung). Skripsi ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari’ah pada Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, hal tersebut semata-mata karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki oleh penulis.

Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan dorongan berbagai pihak. Oleh karena itu, ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya dan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang terlihat atas penulisan skripsi ini. Secara khusus penulis ucapkan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Moh Mukri, M. Ag. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu dikampus tercinta ini.



2. Dr. H. Khairuddin, M.H. selaku Dekan Fakultas Syari'ah sekaligus selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu dan memberikan masukan, serta saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
3. Khoiruddin, M.S.I. selaku Ketua Jurusan Muamalah dan Juhrotul Khulwah, M.Si. selaku sekretaris Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa membantu dan memberikan bimbingan serta arahan terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswanya.
4. Badruzzaman, S. Ag., M. H. I selaku Dosen pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dan memberikan masukan, serta saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
5. Bapak/Ibu Dosen dan staf Karyawan Fakultas Syari'ah Uin Raden Intan Lampung yang telah banyak membantu selama masa perkuliahan.
6. Kepala beserta staf perpustakaan syari'ah dan perpustakaan pusat UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kemudahan dalam menyediakan referensi-referensi yang dibutuhkan.
7. Guru-guruku tercinta dari Taman Kanak-kanak samapai Sekolah Menengah Atas yang telah mengajarkan ku banyak hal sehingga dapat membaca, menulis dan mengetahui banyak hal sehingga dapat masuk di perguruan tinggi ini.
8. Rekan-rekan seperjuangan dalam menuntut ilmu di jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (*Mu'amalah*) angkatan 2016, khususnya *Mu'amalah* kelas J.
9. Sahabat-sahabat ku Nurfitriana, Titaria, Ayu Nur Atika, Firdania Widar Hapsari, Yola Aris Munandar, MirnaWidianti, NiaErawati, Anggun Emilia Sari, Widiyanti.

10. Almamater tercinta Universitas Islam Negri Raden Intan Lampung.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan selama ini dibalas oleh Allah SWT dengan kebaikan yang berlipat ganda. Skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan, dikarenakan keterbatasan waktu, dana dan kemampuan yang dimiliki. Maka dari itu, untuk memperbaiki kesalan-kesalahan yang terdapat pada skripsi ini maka perlu adanya keritik dan saran yang diharapkan oleh penulis agar skripsi ini nantinya diterima dengan sepenuh hati. Mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah ilmu pengetahuan bagi penulis dan pembaca pada umumnya.

*Wasalamu'alaikum, Wr, Wb.*

Bandar Lampung, Juli 2020

Penulis

Anisa Oktaviani  
NPM: 1621030514





## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
PERSETUJUAN.....	iv
PENGESAHAN.....	v
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP.....	viii
KATA PENGANTAR .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii

<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	
A. Penegasan Judul .....	1
B. Alasan Memilih Judul .....	3
C. Latar Belakang Masalah .....	4
D. Fokus Penelitian .....	8
E. Rumusan Masalah .....	9
F. Tujuan Penelitian .....	9
G. Signifikasi Penelitian .....	9
H. Metode Penelitian .....	10

<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	
A. Akad.....	16
1. Pengertian Akad.....	16
2. Dasar Hukum Akad.....	17
3. Rukun dan Syarat Akad.....	18
4. Macam-macam Akad.....	21
5. Sah dan Batalnya Akad.....	25
6. Berakhirnya Akad.....	26
B. Sewa-Menyewa Dalam Hukum Islam.....	28
1. Pengertian Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	28
2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	30
3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	34
4. Macam-macam Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	43
5. Batal dan Berakhirnya Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	47
6. Hikmah Sewa-Menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	50
C. Tinjauan Pustaka.....	51

<b>BAB III PRAKTIK PENGALIHAN TEMPAT SEWA USAHA KEPADA PIHAK LAIN DI PASAR KALIPAPAN KECAMATAN NEGERI AGUNG KABUPATEN WAY KANAN LAMPUNG.....</b>	
A. Gambaran Umum Pasar Kalipapan.....	56
1. Sejarah Berdirinya Pasar Kalipapan .....	56
2. Struktur Pengelolaan Pasar Kalipapan.....	57

3. Mekanisme Pengelolaan Pasar Kalipapan.....	58
B. Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar.....	58

#### **BAB IV ANALISIS DATA.....**

A. Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar di Pasar Kalipapan.....	70
B. Perspektif Hukum Islam tentang Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar di Pasar Kalipapan...	71

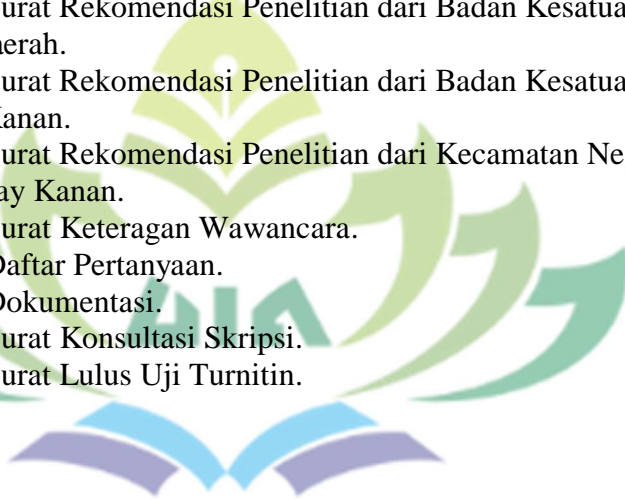
#### **BAB V PENUTUP .....**

A. Kesimpulan .....	76
B. Rekomendasi .....	77

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **DAFTAR LAMPIRAN**

- A. Lampiran 1: Surat Izin Riset.
- B. Lampiran 2: Surat Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Daerah.
- C. Lampiran 3: Surat Rekomendasi Penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa Politik Way Kanan.
- D. Lampiran 4: Surat Rekomendasi Penelitian dari Kecamatan Negri Agung Kabupaten Way Kanan.
- E. Lampiran 5: Surat Keterangan Wawancara.
- F. Lampiran 6: Daftar Pertanyaan.
- G. Lampiran 7: Dokumentasi.
- H. Lampiran 8: Surat Konsultasi Skripsi.
- I. Lampiran 9: Surat Lulus Uji Turnitin.





## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Penegasan Judul**

Untuk menghindari kesalahan dalam memahami judul proposal ini, maka perlu adanya penjelasan mengenai istilah-istilah yang digunakan dalam judul ini: **“PRAKTIK PENGALIHAN TEMPAT SEWA USAHA KEPADA PIHAK LAIN OLEH PEMILIK PASAR PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi di Pasar Kalipapan Kecamatan Negeri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung)”**. Adapun istilah-istilah yang harus di jelaskan adalah sebagai berikut:

##### **1. Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha**

Praktik Pengalihan adalah suatu sikap dalam hal untuk melakukan sebuah tindakan mengenai pelimpahan hak dan kewajiban dari seorang tertanggung kepada pihak lain, sehingga tertanggung sudah tidak memiliki hak untuk mendapatkan ganti rugi dan di bebaskan dari kewajiban.<sup>1</sup> Sedangkan tempat sewa usaha adalah suatu ruang yang digunakan untuk melakukan sebuah kegiatan dengan cara membayar atau memberi atas manfaat dari suatu benda yang telah digunakan.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 1. 121.

<sup>2</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Asdi Mahasatya, 2007), h. 532.

## 2. Pihak Lain

Pihak adalah sisi (yang sebelah) bagian sedangkan lain adalah tidak sama atau berbeda.<sup>3</sup> jadi dapat diartikan bahawa pihak lain merupakan satu bagaian yang berbeda atau tidak sama.

## 3. Pemilik Pasar

Pemilik adalah orang yang mempunyai sedagkan pasar adalah tempat orang jual beli.<sup>4</sup> Jadi dapat diartikan bahwa pemilik pasar adalah orang yang mempunyai tempat untuk melakukan transaksi jual beli.

## 4. Perspektif Hukum Islam

Perspektif adalah sudut pandang atau pandangan.<sup>5</sup> Sedangkan Hukum Islam adalah hukum yang di bangun atas dasar pemahaman dari Al-Quran dan Al-sunnah yang di gunakan untuk mengatur kehidupan manusia yang berlaku secara universal.<sup>6</sup> Menurut ahli ushul fiqih hukum Islam merupakan firman allah yang ditunjukan kepada orang mukalaf yaitu orang-orang yang sudah cakap dan bertanggung jawab atas hukum, yang berupa perintah, larangan, atau kewenangan untuk memilih yang bersangkutan dengan perbuatan.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> *Ibid*, h. 772.

<sup>4</sup> *Ibid*, h. 1027.

<sup>5</sup> *Ibid*, h. 1062.

<sup>6</sup> Said Agil Husin Al-Munawar, *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*, (Jakarta: Penamadani, 2004), h. 6.

<sup>7</sup> Amir syarifuddin, *Ushul Fiqih*, (Jakarta: PT. Logos Wacana Ilmu, cet.1, 1997), h. 5.



## 5. Pasar

Pasar merupakan tempat bertemunya antara penjual dan pembeli serta terjadinya suatu proses jual beli secara langsung yang melalui proses tawar menawar.<sup>8</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat di simpulkan bahwa judul proposal ini adalah “Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar Pespektif Hukum Islam”. Maksud dari judul proposal ini adalah untuk memberikan keriganan kepada manusia dalam pergaulan hidup. Dengan adanya sewa-menyewa maka kedua belah pihak dapat memperoleh manfaat, karena sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang di sanggupi oleh pihak yng terakhir itu.

### **B. Alasan Memilih Judul**

Adapun dalam memilih judul proposal ini penulis memiliki beberapa alasan sebagai berikut:

#### 1. Alasan Objektif

Sering terjadinya pratktik pengalihan tempat sewa usaha yang dilakukan oleh pemilik pasar kepada pihak lain, sehingga penelitian ini

---

<sup>8</sup> Toti Indrawati dan Indri Yovita, “Analisis Sumber Modal Pasar Tradisional”. Jurnal Ekonomi, Vol. 22, No. 1 (Maret 2014), h. 4.

dianggap perlu guna untuk mengetahui bagaimana pandangan Hukum Islam mengenai pengalihan tempat sewa usaha ini.

## 2. Alasan Subjektif

- a. Permasalahan pada penelitian ini sesuai dengan ilmu yang di pelajari oleh penulis di Fakultas Syari'ah Jurusan Muamalah dan tersedianya literatur yang menunjang untuk menyelesaikan skripsi ini.
- b. Belum ada yang membahas mengenai permasalahan ini maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar Perspektif Hukum Islam.

## C. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah hamba allah yang memiliki status sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup tanpa adanya bantuan dari orang lain. Dalam hidupnya manusia bersosialisasi dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang termasuk di dalamnya merupakan suatu kegiatan ekonomi dan segala bentuk interaksi sosial guna untuk memenuhi kebutuhannya.

Dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi hak dan kewajibannya maka dengan adanya suatu tatanan hukum yang mampu untuk mengatur dan mengayomi hubungan antara hak dan kewajiban dari masing-masing anggota masyarakat yang memiliki tujuan untuk menghindari berbagai permasalahan yang akan menimbulkan dampak-

dampak negatif yang mungkin akan terjadi dalam suatu tatanan hukum. Dan tatanan hukum dalam islam disebut Fiqih Muamalat.<sup>9</sup>

Dalam dunia bisnis tempat sewa usaha merupakan sebuah tempat yang banyak diminati oleh masyarakat yang ingin membuka sebuah usaha. Dengan adanya tempat tersebut maka masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidupnya, untuk menyewa tempat itu maka perlu adanya perjanjian antara kedua belah pihak agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.

Perjanjian adalah sebuah peristiwa hukum yang dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dari sebuah perjanjian tersebut timbulah suatu perikatan atau hubungan hukum diantara kedua belah pihak yang membuat sebuah perjanjian, perjanjian tersebut dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Dalam kehidupan sehari-hari seseorang tidak akan terlepas dari suatu perikatan, seperti halnya membeli barang menimbulkan perikatan dengan penjual dan menjual barang menimbulkan perikatan dengan pembeli. Begitupula dengan sewa-menyewa, dalam hal tersebut maka hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat kaitannya karena perjanjian menimbulkan sebuah perikatan. Dan salah satu sumber perikatan adalah perjanjian dan perjanjian juga dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak tersebut setuju untuk melaksanakan sesuatu.

---

<sup>9</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), h. 7

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bidang muamalah adalah *ijarah* atau sewa-menyewa yaitu mempunyai pengertian umum yang berarti menukar sesuatu dengan ada imbalannya.<sup>10</sup> Menurut pengertian hukum islam sewa-menyewa itu di artikan sebagai ‘’ suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>11</sup> Hukum asal dari sewa menyewa itu di perbolehkan apabila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah di tetapkan oleh hukum islam.<sup>12</sup> di syari’at kannya *ijarah* untuk memberikan keringanan kepada umat manusia dalam pergaulan hidup karena *ijarah* sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong dan diperboleh kannya *ijarah* telah di atur dalam al-quran dan as-sunah. Adapun dasar hukum diperbolehkannya *ijarah* terdapat dalam Q.S. Al-Baqarah (2): 233. Allah SWT berfirman :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْعُرْفِ وَأَنْتُمْ لِلَّهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: Dan jika ingin anakmu disusukan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada allah dan ketahuilah bahwa allah maha melihat apa yang kamu kerjakan. (Qs. Al-Baqarah ayat 233).<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, cet. 9, 2014), h. 114.

<sup>11</sup>Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, Cet. Ke-3, 2002), h. 29.

<sup>12</sup>Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Fiqih*, (Jakarta: Prendra Media, cet. 1, 2003), h. 216.

<sup>13</sup>Deprtemen Agama RI, *Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'anul Karim dan Terjemahannya*, (Solo: CV MANTIQ, 1997), h. 57.



Sewa menyewa adalah akad yang akan berakhir dengan kata sepakat dalam sebuah perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa maka ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang di sewanya, seperti kendaraan, rumah, hewan dan barang lainnya karena adanya musibah. Maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran, Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batalnya sewa menyewa antarlain : terjadinya aib pada barang sewaan, rusaknya barang yang di sewakan, berakhirnya masa perjanjian dan dikarenakan adanya uzur.

Dari pengertian di atas bahwa yang di maksud dengan sewa-menyewa adalah suatu perjanjian tentang pemakaian dan pengambilan manfaat dari suatu benda. dalam hal ini bendanya tidak dapat berkurang sama sekali, dengan kata lain terjadinya peristiwa sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan seperti kendaraan, rumah, tanah dan manfaat karya.<sup>14</sup>

Dalam hal ini praktek pengalihan tempat sewa usaha yang terjadi di pasar Kalipapan Kecamatan Negri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung dalam pelaksanaan sewa menyewanya terdapat pengalihan tempat sewa yang dilakukan oleh pemilik pasar tanpa sepengetahuan dari orang yang menyewa tempat tersebut. Pengalihan tempat ini dilakukan karena penyewa tempat ini jarang untuk berjualan dan temapat dari orang yang menyewa tersebut dialihkan ketempat lain. Pemilik pasar ini

---

<sup>14</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, cet. 3, 2004), h. 52

mengatakan apabila ia tidak mealakukan pengalihan tempat kepada pihak lain maka ia merasa dirugikan sementara penyewa tempat ini telah membayar uang sewa pada tempat tersebut dan apabila penyewa tempat tidak berjualan maka penyewa tempat tidak membayar uang sewa pada tempat tersebut dan apabila penyewa tempat tidak berjualan maka penyewa tempat tidak membayar uang sewa pada tempat tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut lebih lanjut, Maka dari itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai permasalahan ini dalam bentuk karya ilmiah dengan judul “Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar Perspektif Hukum Islam (Studi di Pasar Kalipapan Kecamatan. Negeri Agung Kabupaten. Way Kanan Lampung).”

#### **D. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian memberikan batasan dalam studi dari pengumpulan data, sehingga dalam melakukan penelitian ini peneliti dapat fokus untuk memahami masalah-masalah yang menjadi tujuan penelitian. Melalui fokus penelitian suatu informasi di lapangan dapat di pilah-pilah sesuai dengan konteks permasalahannya, sehingga rumusan masalah ini saling berkaitan. Fokus penelitian pada skripsi ini adalah “Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar Perspektif Hukum Islam” yang terjadi di Pasar Kalipapan Kecamatan Negeri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung.

#### **E. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dari permasalahan di atas, maka dapat ditarik rumusan masalah:

1. Bagaimana praktik pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain oleh pemilik pasar yang dilakukan di pasar kalipapan ?
2. Bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap praktik pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain oleh pemilik pasar yang dilakukan di pasar kalipapan ?

#### **F. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain oleh pemilik pasar yang dilakukan di pasar kalipapan ?
2. Untuk mengetahui Perspektif Hukum Islam mengenai praktik pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain oleh pemilik pasar yang dilakukan di pasar kalipapan ?

#### **G. Signifikasi Penelitian**

Adapun signifikasi atau kegunaan dari penelitian ini :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi peneliti dan masyarakat mengenai praktik pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain oleh pemilik pasar Perspektif Hukum Islam.

## 2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini dimaksudkan sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir guna untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

## H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu langkah secara bertahap yang dimulai dengan penentuan topik, pengumpulan data dan menganalisis data, sehingga data yang diperoleh nanti sesuai dengan pemahaman atas pengertian topik dan fenomena tertentu. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode kualitatif merupakan riset yang menghasilkan sebuah penemuan-penemuan yang tidak dapat dicapai dan diukur dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik. Dalam hal ini, penulis memperoleh data penelitian lapangan secara langsung tentang pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain oleh pemilik pasar di Pasar Kalipapan. Penelitian ini mulai dilakukan pada 10 Desember 2019 sampai dengan 22 Maret 2020.

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

#### a. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang dilakukan di lingkungan masyarakat tertentu, baik itu di lembaga organisasi masyarakat maupun lembaga pemerintah. Dalam hal ini peneliti terjun langsung kelapangan untuk melihat dan menyelesaikan sebuah permasalahan



yang terjadi di Pasar Kalipapan Kecamatan Negri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang mendeskripsikan dan memberikan gambaran mengenai realita dan hubungan antara fenomena yang akan di selidiki. Dalam penelitian ini akan mendeskripsikan tentang Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar Perspektif Hukum Islam di Pasar Kalipapan Kecamatan Negri Agung Kabupaten Way Kanan Lampung.

2. Data dan Sumber data

Fokus penelitian ini lebih mengarah pada persoalan hukum yang berhubungan dengan Praktik Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar. Oleh karena itu sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang di peroleh secara langsung dari responden atau objek yang akan di teliti.<sup>15</sup> Dalam hal ini data primer yang diperoleh peneliti bersumber dari pemilik pasar dan orang yang menyewa tempat sewa usaha di pasar kalipapan.

---

<sup>15</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2018), h. 49.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain).<sup>16</sup> Dalam hal ini data sekunder yang diperoleh peneliti bersumber dari buku-buku yang membahas mengenai pokok permasalahan yang berhubungan langsung dengan judul sehingga pokok pembahasan dari kajian ini mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan di kaji.

### 3. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan dari subjek penelitian. Apabila seseorang ingin melakukan sebuah penelitian dengan menggunakan semua elemen yang ada dalam wilayah penelitian, maka penelitiannya merupakan penelitian populasi.<sup>17</sup> Populasi pada penelitian ini terdiri dari 15 orang yaitu :

- 1) 1 orang pemilik pasar.
- 2) 10 orang penyewa tempat.
- 3) 4 orang yang menerima pengalihan tempat sewa usaha.

#### b. Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang akan diteliti.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini, tidak semua populasi dapat di

---

<sup>16</sup>Sunardi Nur, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), h. 76.

<sup>17</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2014), h. 173.

<sup>18</sup>*Ibid*, h. 174.

jadikan sebagai sampel. Maka menurut Arikunto penentuan dalam pengambilan sampel apabila kurang dari 100 lebih baik di ambil semua hingga penelitiannya merupakan penelitian populasi. Jika jumlah subjeknya besar di ambil antara 10-15% atau 20-55%. Berdasarkan penjelasan di atas maka yang menjadi sampel yaitu 15 orang dalam penelitian ini adalah :

- 1) 1 orang pemilik pasar.
- 2) 10 orang penyewa tempat.
- 3) 4 orang yang menerima pengalihan tempat sewa.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data-data yang di perlukan dalam penelitian ini, maka di perlukan beberapa metode, Adapun metode pengumpulan data yang di gunakan :

##### a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan dengan cara sistematis dan berlandaskan pada masalah, tujuan, dan hipotesis penelitian.<sup>19</sup>

Dalam hal ini penulis menyiapkan daftar pertanyaan yang akan di ajukan secara langsung kepada pemilik pasar dan penyewa tempat usaha.

---

<sup>19</sup>*Ibid*, h.198.

b. Observasi (Pengamatan)

Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian.<sup>20</sup>

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data atau informasi yang berupa benda-benda tertulis, seperti buku, majalah, dokumen peraturan-peraturan, notulen rapat dan catatan harian lainnya.<sup>21</sup> Metode ini merupakan suatu cara untuk mendapatkan data dengan menata arsip dokumentasi yang ada di tempat atau obyek yang sedang diteliti.

5. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data adalah suatu proses untuk memperoleh data ringkasan dengan menggunakan cara-cara tertentu. Adapun langkah-langkah pengolahan data yang dilakukan adalah sebagai berikut :

a. Pemeriksaan Data (*Editting*)

*Editting* adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan, karena kemungkinan data yang masuk (raw data) atau terkumpul tidak logis dan meragukan.<sup>22</sup> Dalam proses editing dilakukan pengoreksian data terlebih dahulu apakah data yang telah terkumpul tersebut sudah cukup lengkap dan relevan dengan masalah yang akan dikaji.

---

<sup>20</sup> *Ibid*, h. 199.

<sup>21</sup> *Ibid*, h. 201.

<sup>22</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi Mixed Methods*, (Bandung: Alfabeta, 2017),



b. Sistematika Data (*Sistemating*)

Sistematika data adalah suatu cara untuk menempatkan data menurut kerangka sistematik berdasarkan urutan. Dengan melakukan pengecekan data-data atau bahan-bahan yang telah diperoleh secara sistematis. Maka data yang telah masuk dan sudah terkumpul dapat disusun kembali sesuai dengan urutannya.

6. Metode Analisis Data

Analisis data adalah upaya untuk mencari dan menata secara sistematis mengenai catatan hasil observasi, wawancara dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman penelitian tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai tujuan bagi orang lain. Setelah semua data terkumpul maka perlu di analisis.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu Praktek Pengalihan Tempat Sewa Usaha Kepada Pihak Lain Oleh Pemilik Pasar Perspektif Hukum Islam yang akan di kaji dengan metode kualitatif.

Metode berfikir dalam penelitian ini menggunakan metode berfikir induktif yaitu metode yang mempelajari suatu gejala yang khusus untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku di lapangan lebih umum mengenai fenomena yang di selidiki.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Akad

##### 1. Pengertian Akad

Sebelum mengetahui pengertian secara mendalam mengenai akad sewa-menyewa, maka yang paling utama kita perlu mengetahui terlebih dahulu apa definisi dari akad itu sendiri. Karena sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan yang terdapat dalam bidang muamalah.

Akad berasal dari bahasa arab, yaitu dari kata العقد kata tersebut merupakan bentuk mashdar yang mempunyai arti menyimpulkan, membuhul tali, perjanjian, persetujuan, penghitungan, dan mengadakan pertemuan.<sup>23</sup>

Menurut bahasa akad mempunyai dua pengertian yakni, secara hissi merupakan makna asal dari akad yang berarti menguatkan, mengikat dan melepaskan, sedangkan secara maknawi merupakan makna kiasan yang di pinjam dari makna asli yang berarti mengokohkan, menguatkan, menjamin dan membuat suatu perjanjian.<sup>24</sup>

Menurut istilah fiqih, akad dibagi menjadi dua yaitu secara umum dan secara khusus. Secara umum akad adalah suatu yang menjadikan tekat seseorang untuk melaksanakan sesuatu, baik itu yang muncul dari

---

<sup>23</sup>Rahmawati, ‘‘Dinamika Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah’’. Jurnal Al-Iqtishad, Vol. 3 No. 1 (Januari 2011), 21.

<sup>24</sup> Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016), h. 1.

satu pihak, seperti wakaf, talak, sumpah. Maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa-menyewa, wakalah dan gadai. Sedangkan secara khusus akad adalah kesetaraan antara ijab (pernyataan pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>25</sup>

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa akad adalah suatu ikatan yang timbul dari keinginan kedua belah pihak berdasarkan suka sama suka yang akan dibuktikan melalui ijab dan qabul. Maka dengan demikian kedua belah pihak yang terkait dapat melaksanakan haknya masing-masing.

## 2. Dasar Hukum Akad

Adapun dasar hukum akad terdapat pada Al-Quran dan Hadis berikut:

### a. Dasar hukum dalam Al-Quran

Q. S. Al-Maidah (5) ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.

(Qs. Al-Maidah ayat 1).

Q. S. Ali Imran (3) ayat 76

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

---

<sup>25</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2015), h. 72.

Artinya: (Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuatnya) dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa. (Q.s Ali Imran ayat 76).

b. Dasar hukum dalam Hadis

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُوسُفَ، أَخْبَرَنَا مَالِكٌ، عَنْ نَافِعٍ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الْمَتَّبِعَانِ كُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِأَخِيَارٍ عَلَى صَاحِبِهِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا إِلَّا بَيْعَ الْخِيَارِ. (أَخْرَجَهُ الْخَارِ وَمُسْلِم)

Artinya : Hadis dari Abdullah bin Yusuf, beliau mendapatkan hadis dari Malik dan beliau Nafi dari Abdullah bin Umar Radliyallahu ‘anhuma. Sesungguhnya Rasulullah saw bersabda: “ Dua orang yang jual beli, masing-masing dari keduanya boleh melakukan khiyar atas lainnya selama keduanya belum berpisah kecuali jual beli khiyar”. (HR. Bukhari dan Muslim).<sup>26</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun Akad

Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy, rukun akad adalah ijab dan qabul.<sup>27</sup> Dinamakan shiqatul aqdi, sedangkan menurut para ulama rukun akad ada tiga yaitu:<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup>Abdullah bin Abdurrahman bin Shalih Ali Bassam, *Syarah Hadist Pilihan Bukhari-Muslim*, (Jakarta: Darul-Falah, 2004), h. 580.

<sup>27</sup>Tengku Muhammad Habi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqih*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1992), h. 24.

<sup>28</sup>Oni Sahroni dan Hasanudin, *Fiqih Muamalah Dinamika Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), h. 25.



- 1) *Aqid* merupakan orang yang melakukan akad, biasanya terdiri dari satu pihak atau lebih. Dalam hal ini para ulama fiqih memberikan kriteria yang harus dipenuhi oleh *aqidain* yaitu:
  - a) Ahliyyah, orang yang berakad harus memiliki kecakapan dalam melakukan sebuah transaksi dalam hal ini mumayyiz, baligh, dan berakal.
  - b) Tidak terlarang untuk membelanjakan harta, baik itu terlarang untuk dirinya sendiri atau untuk orang lain.
  - c) Tidak terpaksa untuk melakukan sebuah akad, kedua belah pihak harus rela apabila salah satu pihak tidak rela maka akadnya dipandang tidak sah.
- 2) *Ma'qud Alaih* merupakan suatu objek atau benda-benda yang diadakan.
- 3) *Shigat* merupakan sebuah ucapan atau perbuatan yang keluar dari kedua belah pihak yang berakad (*aqidain*) dan keduanya menunjukkan keridhaan untuk melakukan akad tersebut.

b. Syarat Akad

Setiap pembentuk akad memiliki syarat yang telah ditentukan oleh syara' yang wajib disempurnakan, syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam yaitu:<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup>Hendi suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, cet. Ke-10, 2016), h. 50.

1) Syarat yang bersifat umum, yaitu syarat yang wajib disempurnakan wujudnya dalam berbagai akad, adapun syarat-syarat umum yang harus dipenuhi yakni :

- a) Kedua belah pihak yang berakad harus cakap dalam bertindak (ahli).
- b) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
- c) Akad itu diizinkan oleh syara' dan dilakukan oleh orang yang memiliki hak untuk melakukannya walaupun dia bukan aqid yang memiliki barang.
- d) Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh syara' seperti jual beli Mulasamah.
- e) Akad dapat memberikan faedah sehingga tidak sah bila rahn dianggap sebagai imbalan amanah.
- f) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya qabul.
- g) Ijab dan qabul mesti bersambung sehingga apabila seseorang yang melakukan ijab sudah berpisah sebelum adanya qabul maka ijab tersebut menjadi batal.

2) Syarat yang bersifat khusus adalah syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini bisa juga disebut dengan asyar idhafi (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat umum, seperti adanya saksi dalam pernikahan.

#### 4. Macam-macam Akad

Akad terbagi pada beberapa macam dari sudut pandang yang berbeda, yaitu :<sup>30</sup>

- a. Dilihat dari segi sifatnya, akad terbagi menjadi dua yaitu sebagai berikut:

- 1) Akad *shahih*

Adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat yang berlaku akibat hukum yang ditimbulkan oleh akad dan mengikat secara pasti pada pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah dan Malikiyah membagi akad shahih menjadi dua yaitu:

- a) Akad *Nafiz* adalah akad yang dilakukan oleh seseorang yang mampu dan mempunyai wewenang untuk melakukan akad tersebut.
- b) Akad *Mauquf* adalah akad yang dilakukan oleh seseorang yang telah mampu namun tidak mempunyai kekuasaan untuk melakukan akad tersebut.

Dilihat dari segi mengikat atau tidaknya akad, maka para ulama fiqih membagi dua macam yaitu:

- a) Akad yang bersifat mengikat bagi para pihak yang berakad, maka salah satu pihak yang berakad tidak boleh membatalkan akad tersebut tanpa adanya izin dari pihak lain.

---

<sup>30</sup>Rozalinda, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, cet. Ke-2, 2017), h. 56.

- b) Akad yang tidak bersifat mengikat bagi para pihak yang melakukan akad, seperti akad dalam *al-wadi'ah* (barang titipan), *al-wakalah* (perwakilan), *'ariyah* (pinjam-meminjam).

## 2) Akad *Ghairu Shahih*

Adalah akad yang tidak terpenuhi rukun dan syaratnya maka akad tersebut tidak memberi pengaruh apapun dan tidak mengikat pada para pihak. Ulama Hanafiyah membagi akad *ghairu shahih* menjadi dua yaitu:

- a) Akad Batil adalah akad yang tidak terpenuhi rukun dan syaratnya atau tidak diperbolehkan oleh syara'.
  - b) Akad Fasid adalah akad yang pada dasarnya diperbolehkan dalam syariat Islam tetapi dalam akad ini terdapat unsur-unsur yang tidak jelas dan menjadikan akad ini menjadi tidak diperbolehkan.
- b. Dilihat dari segi bernama atau tidaknya suatu akad terbagi menjadi dua yaitu:
- 1) Akad *Musammah* adalah akad yang nama-namanya telah ditetapkan oleh syara dan hukum-hukumnya juga telah dijelaskan, seperti *bai'*, *ijarah*, *syirkah*, *hibah*, *kafalah*, *wakalah* dan sebagainya.
  - 2) Akad *ghairu Musammah* adalah akad yang nama-namanya tidak ditetapkan oleh syara dan hukum-hukumnya pun tidak dijelaskan. Akad ini muncul karena adanya perkembangan hidup

masyarakat dan kebutuhan manusia, seperti akad *istishna* dan *bai'al-wafa*.

c. Dilihat dari segi tujuan akad, akad terbagi menjadi beberapa bagian yaitu :

- 1) Akad *al-Tamlikat* adalah akad yang mempunyai tujuan untuk memiliki sesuatu. Baik itu benda atau manfaatnya, seperti jual beli dan ijarah.
- 2) Akad *al-Isqathat* adalah akad mempunyai tujuan untuk menggugurkan hak-hak. Seperti thalaq, dan pemanfaatan qishas.
- 3) Akad *al-Ithlaqat* adalah akad yang mempunyai tujuan untuk menyerahkan kekuasaan kepada orang lain dalam suatu pekerjaan, seperti wakalah.
- 4) Akad *al-Taqyidat* adalah akad yang terhalang dari seseorang yang melakukan sebuah transaksi karena kehilangan kemampuan seperti hajru atau menahan seseorang untuk melakukan transaksi karena gila, bodoh.
- 5) Akad *al-Tautsiqat* adalah akad yang mempunyai tujuan untuk menanggung atau memberikan kepercayaan terhadap utang, seperti kafalah, hiwalah dan rahn.
- 6) Akad *al-Isytirak* adalah akad mempunyai tujuan untuk berserikat pada suatu pekerjaan atau keuntungan, seperti syirkah, mudharabah, muzara'ah, dan sejenisnya.



7) Akad *al-Hafz* adalah akad mempunyai tujuan untuk memelihara harta pemiliknya, seperti wadiah.

d. Dilihat dari segi sifatnya benda, akad terbagi menjadi :

1) Akad *Ainiyah* adalah akad yang kesempurnaannya untuk menyerahkan barang yang diadakan, seperti hibah, ariyah, wadi'ah, rahn dan qiradh.

2) Akad *ghairu Ainiyah* adalah akad yang disempurnakan dengan adanya shigat dan akan menimbulkan pengaruh bagi akad tanpa adanya serah terima barang serta akad ini mencakup seluruh akad selain akad aniyah, seperti akad amanah.

e. Dilihat dari segi berhubungannya pengaruh akad, akad ini terbagi menjadi tiga yaitu:

1) Akad *Munajaz* adalah akad yang bersumber dari shighat yang tidak dihubungkan dengan syarat dan masa yang akan datang dan akad ini mempunyai implikasi hukum selama masih terpenuhi rukun dan syaratnya, seperti perkataan “saya jual tanah ini kepada engkau seharga 25.000.000” yang langsung diterima oleh pihak lain.

2) Akad yang disandarkan pada masa yang akan datang, adalah akad yang bersumber pada shighat yang ijabnya disandarkan pada masa yang akan datang. Dan akad ini mempunyai implikasi hukum bila batasan waktunya telah tiba, seperti “saya akan

menyewa rumah ini kepada kamu selama setahun pada awal bulan depan”’.

- 3) Akad yang dihubungkan dengan syarat, adalah akad yang akan dihubungkan dengan urusan lain dengan satu syarat, misalnya jika kamu berpergian nanti kamu akan menjadi wakilku.

## **5. Sah dan Batalnya Akad**

### **a. Akad sah**

Syarat keabsahan untuk menyempurnakan rukun dan syarat terbentuknya akad maka diperlukan syarat tambahan. Setelah rukun dan syarat akad telah terpenuhi dan telah terbentuk menjadi sebuah akad, maka akad tersebut sudah terwujud, akan tetapi akad belum dipandang sah jika apabila tidak memenuhi syarat-syarat tambahan yang terkait dengan rukun-rukun akad. Adapun syarat-syarat tambahan anataralain sebagai berikut:<sup>31</sup>

- 1) Pernyataan kehendak harus dilaksanakan secara bebas. Apabila pernyataan kehendak tersebut dilakukan dengan adanya unsur keterpaksaan, maka akad dianggap menjadi fasid.
- 2) Pada saat penyerahan obyek tidak menimbulkan mudharat.
- 3) Bebas dari gharar, tidak adanya tipuan yang dilakukan oleh para pihak yang berakad.
- 4) Bebas dari riba

---

<sup>31</sup><https://hukumperikatanislam.blongspot.com/2018/04/sah-dan-batalnya-akad.html> di akses pada hari Rabu tanggal 12 februari 2020 pukul 14:20 wib.

Empat syarat keabsahan tersebut akan menentukan sah atau tidaknya sebuah akad. Apabila sebuah akad tidak memenuhi empat syarat diatas meskipun rukun dan syaratnya sudah terpenuhi, maka akad tersebut menjadi tidak sah. Maksudnya adalah akad telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, tetapi akad tersebut belum memenuhi syarat keabsahaannya.

b. Akad batil (batal)

Menurut ulama Hanafiyah akad batil adalah akad yang secara syara tidak sah pokok dan sifatnya. Yang dimaksud dengan akad yang pokoknya tidak memenuhi ketentuan syara adalah akad yang tidak sah karena akad tersebut tidak memenuhi seluruh rukun dan terbentuknya akad sebagaimana yang telah disebutkan. Apabila salah satu dari rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut tidak terpenuhi, maka akad tersebut disebut dengan akad batil yang tidak ada wujudnya. Dan apabila pokoknya tidak ada maka otomatis sifatnya tidak sah.

## 6. Berakhirnya Akad

Berakhirnya ikatan antara pihak yang berakad ini terjadi karena sudah adanya akad. Tidak mungkin akad dapat berakhir atau putus sebelum terjadinya akad, dan akad yang batal adalah akad yang sama sekali tidak putus adalah akad yang sudah sah kemudian putus baik itu dengan adanya kehendak atau tidak. Apabila akad tersebut dirusakkan dengan kemauan sendiri dinamakan *fasakh*, dan apabila akad tersebut

rusak karena disebabkan oleh suatu hal yang tidak dikehendaki dinamakan *infasakh*.

Suatu akad dapat dipandang berakhir apabila telah mencapai tujuannya, terjadinya fasakh dan telah berakhir waktunya. Adapun sebab-sebab terjadinya fasakh antarlain sebagai berikut:<sup>32</sup>

- a. Di-fasakh (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh syara', seperti yang disebutkan dalam akad rusak. Misalnya, seperti jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b. Dengan sebab adanya khiyar, baik khiyar rukyat, cacat, syarat atau majlis.
- c. Salah satu pihak dengan adanya persetujuan dari pihak lain melakukan pembatalan karena menyesal atas akad yang baru saja dilakukan.
- d. Tidak mendapatkan izin dari pihak yang berwenang.
- e. Telah habis waktunya.
- f. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia, dalam hal ini ulama fiqih menyatakan bahwa tidak semua akad dapat berakhir dengan meninggalnya dari salah satu pihak yang berakad. Akad yang bisa berakhir karena meninggalnya salah satu pihak yang berakad adalah akad sewa-menyewa, kafalah, wakalah dan lain sebagainya.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup>Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana 2005), h. 94-95.

<sup>33</sup>Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, Cet. Ke-2, 2007), h.

## B. Sewa-Menyewa dalam Hukum Islam (*Ijarah*)

### 1. Pengertian Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Dalam hukum islam Sewa-menyewa dikenal dengan istilah ‘‘*Al-Ijarah*’’ yang berasal dari kata ‘‘*Al-Ajru*’’ yang memiliki arti *Al-Iwadah* (upah atau ganti). Wahbah al-Zuhaily menjelaskan *ijarah* menurut bahasa, yaitu *bai’ al-manfaah* yang berarti jual beli manfaat sedangkan pengertian *ijarah* menurut istilah adalah akad yang lazim atas suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu.<sup>34</sup> Para ulama memiliki pendapat yang berbeda-beda dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain sebagai berikut :

#### a. Menurut Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْإِذَا فَعِيَ بِعَوَضٍ

‘‘*Ijarah* adalah akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti’’.

#### b. Menurut Ulama Malikiyah

تَمْلِكُ مَنَافِعَ شَيْءٍ مُّبَا حَةً مُدَّةً مَحْلُومَةً بِعَوَضٍ

‘‘*Ijarah* adalah pemilikan terhadap manfaat sesuatu yang di bolehkan sampai waktu tertentu dengan adanya ganti’’.

#### c. Menurut Ulama Syafi’iah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَا حَةً لِلْبَدَلِ إِلَّا بَا حَةً بِعَوَضٍ

ضِ مَعْلُومَةٍ

---

<sup>34</sup>Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, Cet. Ke-1, 2016), h. 129.



“Ijarah adalah akad atas manfaat yang dibolehkan dengan imbalan yang diketahui”.

d. Menurut Ulama Hambali

هِيَ عَقْدُ عَلَى الْمَنَافِعِ تَنْعَقِدُ بِلَفْظٍ أَلَا جَارَةً وَالْكَرَاءِ وَمَا فِي مَعْنَاهُمْ

“Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang biasa sah dengan lafal ijarah dan kara’ dan semacamnya”.

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie Ijarah adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>35</sup>

Menurut Syafi’i Antonio Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>36</sup>

Menurut Sayyid Sabiq Ijarah adalah suatu jenis akad untuk diambil manfaat dengan jalan pergantian.<sup>37</sup> Menurut KUHPerdara pasal 1548 menyatakan bahawa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan melakukan pembayaran sesuatu harga yang di sanggupi di akhir oleh pihak tersebut.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup>Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), h. 85.

<sup>36</sup>Syafi’i Antonio, *Bank Syariah*, (Jakarta: Tazkiyah Institut, 1999), h. 155.

<sup>37</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Bandung: Alma’arif, Cet. Ke-7, 1997), h. 15.

<sup>38</sup>R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), h. 381.

Berdasarkan dari definisi-definisi diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah menukar sesuatu dengan adanya imbalan. Dalam sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda bukan objeknya. Dengan demikian obyek dari sewa-menyewa adalah manfaat dari suatu barang, misalnya seseorang menyewa sebuah rumah untuk dijadikan sebagai tempat tinggal selama satu tahun dengan imbalan 5000.000.00., ia berhak menempati rumah tersebut dalam waktu satu tahun. Dari segi imbalannya ijarah ini mirip dengan jual beli, Tetapi keduanya berbeda karena didalam jual beli objeknya benda sedangkan dalam ijarah objeknya adalah hanya manfaat dari benda. Maka dari itu, tidak diperbolehkan menyewa pohon untuk diambil buahnya karena buah tersebut termasuk kedalam benda bukan manfaat. Dan demikian pula tidak diperbolehkan menyewa sapi hanya untuk diperah susunya karena susu bukan manfaat melainkan benda.

## **2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (*Ijarah*)**

Hampir dari semua ulama ahli fiqh sepakat bahwa ijarah disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismal Ibn Aliah, Hasan Al-Bashari, Al-Qasyani, Nahrawi, dan Ibn Kaisan memiliki alasan bahwa ijarah adalah jual beli kemanfaatan yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Maka menurutnya sesuatu yang tidak ada itu tidak dapat dikategorikan jual beli.

Dalam menjawab mengenai pandangan yang tidak menyepakati mengenai ijarah tersebut, maka Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk dapat dijadikan sebagai alat untuk melakukan pembayaran menurut kebiasaan adat.

Jumhur ulama berpendapat bahwa ijarah disyaratkn berdasarkan Al-Quran, Al-Sunah dan Ijma'.

a. Dasar hukum dalam Al-Quran

Q. S. Thalaq (65) ayat 6 :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya: Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya. (Qs. Thalaq ayat 6)

Q.S. Az-Zukhruf (43) ayat 32 :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
بَعْضًا سُخْرِيًّا ۖ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat menggunakan sebagian yang lain. Dan rahmat tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.(Qs. Az-Zukhruf ayat 32).

Ayat di atas menjelaskan bahwa terjadinya perbedaan antara orang kaya dengan orang miskin dalam hal harta yang mereka miliki beserta dengan segala fasilitasnya termasuk juga derajat

mereka yang berbeda, semua itu merupakan ketentuan (takdir) Allah agar supaya mereka saling membutuhkan satu dengan yang lainnya.<sup>39</sup>

Q. S. Al-Baqarah (2) ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا  
ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: Dan jika ingin anakmu disusukan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan. (Qs. Al-Baqarah ayat 233).

Q.S. Al-Qasash (28) ayat 26-27 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتَيْتُ اسْتَعْجِرُهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَعَجَرْتَ  
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ  
عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا  
أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۖ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya: 26. Salah seorang dari wanita itu berkata” Wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang berkerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat di percaya”.

27. Berkatalah dia (Syu’aib)” sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja dengan ku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah kamu akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik”(Qs. Al-Qasash ayat 26-27).

<sup>39</sup>Idri, *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015). h. 234.

b. Dasar hukum dalam Al-Sunah

Hadis Ibnu Majah

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
أَعْطُوا الْأَجِيرَ قَبْلَ يَحِيفَ عَرْقُهُ أَنْ (رواه ابن ماجه)

Artinya: Diriwayatkan dari Abdullah Ibn Umar ia mengatakan bahwa Rasulullah Saw berkata :”berikanlah upah orang upahan sebelum keringatnya kering (HR. Ibnu Majah)”<sup>40</sup>.

Hadis Abu Daud

عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ عَنْ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقْسٍ قَالَ: قَالَ كُنَّا نُكْرَى  
الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَا فِي مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ  
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَآمَرَنَا أَنْ نَمُرَّ بِهَابِذٍ هَبٍ أَوْفِضَةٍ (رواه ابو  
دودي)

Artinya: Diriwayatkan dari Sa'id bin Musayyid dan Sa'ad bin Abi Waqqash bahwa ia berkata :” kami menyewa tanah dengan jalan membayar hasil tanaman yang tumbuh disana. Rasulullah lalu melarang kami dengan cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak (HR. Abu Daud).<sup>41</sup>

c. Dasar hukum dalam Ijma

Selain dari Al-Quran dan Al-Sunah dasar hukum Ijarah juga terdapat pada Ijma'. Pada masa sahabat semua umat islam telah berijma mengenai kebolehan ijarah sebab ijarah sangat bermanfaat bagi kehidupan manusia, para ulama telah sepakat dan tidak ada

<sup>40</sup> Abu Abdullah Muhammad Ibn Yazid al-Qazuwaini wa Majah, Sunan Ibn Majah, Juz 7, (Kairo: Mawqi' Wizarah al-Auqaf al-Mishriyah), h. 398, hadis ke-2537.

<sup>41</sup> Imam Abu Daud, Sunan Abu Daud, Juz II Beirut: Dar al- Kutub al-Ilmiah, 1996), h. 464.



seorang pun yang dapat membantah mengenai kesepakatan ini, walaupun ada beberapa orang di antara mereka yang memiliki perbedaan dalam berpendapat namun hal tersebut tidak di anggap.<sup>42</sup>

Dengan adanya tiga dasar hukum tersebut, yaitu Al-Quran, Al-Sunah dan Ijma maka hukum dari diperbolehkannya sewa-menyewa menjadi sangat kuat karena kedua dasar hukum sebelum ijma merupakan sumber penggalian hukum islam yang utama. berdasarkan dari beberapa dasar hukum di atas sekiranya dapat di pahami bahwa sewa menyewa itu di perbolehkan dalam islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lainnya saling terkait dan saling membutuhkan. Serta sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk aplikasi tolong menolong dari keterbatasan untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

### **3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (*Ijarah*)**

Rukun adalah suatu unsur dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perbuatan yang menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan tersebut dan ada atau tidaknya sesuatu itu.<sup>43</sup> Sedangkan syarat adalah suatu ketentuan atau perbuatan yang harus dipenuhi sebelum melakukan suatu pekerjaan.

---

<sup>42</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah...*, h. 18.

<sup>43</sup>Asyraf Muhammad Dawwabah, *Meneladani keunggulan Bisnis Rasulullah*, (Semarang: Pustaka Nuun, 2008), h. 141.

Transaksi ijarah dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang telah berlaku secara umum dalam transaksi lain. Apabila salah satu rukun dan syaratnya tidak terpenuhi, maka akad ijarah ini menjadi tidak sah. Dengan demikian dalam hal sewa-menyewa dianggap telah terjadi apabila rukun dan syaratnya telah dipenuhi.

a. Rukun Ijarah

Menurut ulama mazhab hanafi, rukun ijarah hanya satu yaitu ijab (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa-menyewa) sedangkan menurut ulama Syafi'iah, Malikiah, dan hanabilah mengatakan bahwa rukun ijarah terdiri atas *mua'jir* dan *musta'jir*, *al-mauqud alaih* dan *sighat*. Adapun menurut jumhur ulama mengatakan bahwa rukun ijarah ada empat:

1) Dua pihak yang melakukan akad

Dalam istilah hukum islam orang yang menyewa disebut dengan *Mu'jir* sedangkan orang yang menyewakan disebut dengan *Musta'jir*. Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu yang mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk (berakal) dan sudah dewasa (baligh).<sup>44</sup> Bagi orang yang berakad ijarah juga disyariatkan untuk dapat mengetahui manfaat dari barang yang diadakan

---

<sup>44</sup>Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 157.

dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.<sup>45</sup>

## 2) Sighat Ijab dan Qabul

Dalam melakukan sewa-menyewa itu harus ada kesepakatan ijab dan qabul. Hendaknya ijab dan qabul itu memakai kalimat yang biasa di pakai.<sup>46</sup> Ijab qabul dalam sewa menyewa merupakan segala sesuatu baik itu perkataan maupun pernyataan lain yang menunjukkan adanya persetujuan dari kedua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Dalam ijab qabul tidak di haruskan menggunakan kata-kata khusus, yang diperlukan adalah saling ridla (rela) diantara kedua belah pihak. Ijab qabul sewa menyewa misalnya ‘aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari dengan harga Rp. 500.000’, maka musta’jir menjawab ‘aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari’.

## 3) Ujrah (imbalan)

Imbalan atas pemakaian manfaat dari barang tersebut disebut dengan ujrah. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan sebuah kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya ujrah diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Dalam pemberian upah atau imbalan dalam

---

<sup>45</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, h. 117.

<sup>46</sup> Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 231.

sewa menyewanya itu harus jelas, sudah diketahui pembayarannya dan bernilai, Hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari. dalam fiqih sunnah telah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas dan diketahui baik dengan menyaksikan atau menginformasikan ciri-cirinya.

Para ulam telah menetapkan syarat ujah sebagai berikut:

- a) Berupa harta yang tetap dan dapat diketahui, jika ujah tersebut berupa tanggungan maka harus disebutkan ketika akad dan kedua belah pihak harus mengetahui jenis ukuran dan sifat ujah tersebut.
- b) Barang tidak boleh sejenis dengan manfaat ijarah, seperti upah sewa menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.<sup>47</sup>

#### 4) Objek Sewa-Menyewa

Objek sewa menyewa adalah benda yang menyebabkan sebuah perjanjian sewa-menyewa itu terjadi. Perjanjian sewa-menyewa dianggap sah apabila jasa yang menjadi objek sewa tersebut telah memenuhi syarat yang sudah ditetapkan, yaitu :<sup>48</sup>

- a) Kondisi barang bersih, barang yang akan disewakan bukan benda bernajis atau benda yang di haramkan.

---

<sup>47</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah...*, h. 118.

<sup>48</sup>Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media, 2000), h. 226-228.

- b) Barang dapat dimanfaatkan, pemanfaatan dari benda tersebut bukan untuk kebutuhan konsumsi melainkan agar nilai benda tidak berkurang (permanen).
- c) Milik orang yang melakukan akad, orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa atas suatu barang adalah pemilik sah atau mendapatkan izin dari pemilik barang tersebut.
- d) Mampu menyerahkan, pihak yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang dijadikan objek sewa sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang tersebut pada penyewa.
- e) Mengetahui keadaan barang, berarti melihat sendiri keadaan barang tersebut baik dari tampilan maupun kekurangan yang ada. Pembayaran kedua pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.
- f) Barang yang diakadkan ada ditangan, suatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang menyewakan) adalah dilarang sebab bisa jadi barang tersebut sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Perssada, 1993), h. 38.



## b. Syarat Ijarah

Syarat ijarah terdiri dari 4 macam, sebagaimana seperti dengan syarat lainnya, yaitu:<sup>50</sup>

### 1) Syarat inqad (terjadinya akad)

Syarat terjadinya akad adalah syarat yang berkaitan dengan aqid, zat akad dan tempat akad. Syarat bagi pihak yang berakad adalah telah baligh dan berakal. Menurut mazhab syafi'i dan hambali apabila pihak yang berakad belum dewasa dan tidak berakal maka akadnya tidak sah. Seperti anak kecil dan orang gila yang menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh. Berbeda dengan mazhab hanafi dan maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia dewasa (baligh), tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad ijarah, dengan ketentuan disetujui oleh walinya.<sup>51</sup>

### 2) Syarat an-nafadz (pelaksanaan akad)

Syarat pelaksanaan akad adalah syarat yang harus dilaksanakan oleh dua hal yaitu kepemilikan dan kekuasaan. dalam ijarah pihak yang berakad harus memenuhi kedua hal tersebut, apabila si pelaku (*'aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan dan kekuasaan maka akadnya tidak dapat dilaksanakan. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah

---

<sup>50</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 125.

<sup>51</sup>Idri, *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi...*, h. 236.

statusnya mauquf (ditangguhkan) menunggu persetujuan dari pemilik barang, sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan hanabilah hukumnya batal.

### 3) Syarat sah

Syarat sah adalah sesuatu yang telah disyaratkan oleh syara' untuk mengatur dampak dari akad. Agar ijarah menjadi sah, maka harus memenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan 'aqid (pelaku), mau'qud 'alaih (objek), ujarah (upah) dan sighat. Adapun syarat-syarat tersebut yaitu:

- a) Adanya persetujuan dari kedua belah pihak.
- b) Masing-masing pihak rela untuk melakukan sewa-menyewa.

Maksudnya apabila didalam akad sewa-menyewa tersebut terdapat unsur keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain, maka hukum dari sewa-menyewanya menjadi tidak sah.<sup>52</sup> Sebagaimana terdapat pada Q. S. An-Nisa ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ  
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu

---

<sup>52</sup>Helmi Karim, *Fiqh Muamalah...*, h. 35.

membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.(Qs. An-Nisa 29).

- c) Hendaknya barang yang menjadi objek sewa-menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya dan diserahkan kepada penyewa.
- d) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syar'a bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- e) Upah/imbalan berupa benda yang diketahui dan diperbolehkan untuk memanfaatkannya serta sesuatu yang berharga yang dapat dihargai dengan uang sesuai dengan keadaan setempat.
- f) *Sighat*, disyaratkan berkesesuaian dan menyatu pada majlis akad, seperti yang dipersyaratkan dalam akad jual beli. Maka dalam akad ijarah menjadi tidak sah, apabila antara ijab dan qabul tidak berkesesuaian, seperti tidak sesuai antara objek akad atau batas waktu.<sup>53</sup>

#### 4) Syarat lazim

Prinsip dalam akad adalah adanya kepastian hukum. Disyaratkan agar akad mempunyai kepastian hukum dan harus terbebas dari salah satu khiyar yang memperbolehkan salah satu

---

<sup>53</sup>Ali Haidir, *Berbagai Macam Transaksi...*, h. 421.

dari kedua belah pihak yang membatalkan akad.<sup>54</sup> Adapun syarat kelaziman yaitu:

- a) *Mauqud'alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat (aib) yang dapat menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas barang yang disewakan. Objek *al-ijarah* itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak cacat. Oleh karena itu, para ulama tealah sepakat dan menyatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya seperti seseorang menyewa rumah maka langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh dimanfaatkan, apabila rumah itu masih berada ditangan orang lain maka akad *al-ijarah* hanya berlaku sejak rumah tersebut boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua. Dengan demikian apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering sehingga membawa mudharat bagi penyewa, maka dalam hal ini para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa pihak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya.<sup>55</sup>
- b) Tidak adanya uzur yang dapat membatalkan akad. Uzur yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemudharatan bagi akad. Misalnya, uzur pada seseorang

---

<sup>54</sup>Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah...*, h. 18.

<sup>55</sup>Nasrun Harun, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 233.

yang melakukan akad atau pada sesuatu yang disewakan. Apabila terdapat uzur maka pihak yang melakukan akad dapat membatalkan akad tersebut, dalam hal ini jumhur ulama menyatakan bahwa akad ijarah tidak batal karena adanya uzur selama objek dari akad tersebut masih ada. Ulama hanafiyah membagi uzur yang dapat menyebabkan fasakh pada tiga bagian yaitu:

- 1) Uzur dari pihak penyewa (*musta'jir*), seperti berpindah-pindah dalam memperkerjakan sesuatu sehingga tidak menghasilkan sesuatu atau pekerjaan menjadi sia-sia.
- 2) Uzur dari pihak yang disewa (*mua'jir*), seperti barang yang disewakan harus dijual untuk membayar utang dan tidak ada jalan lain kecuali dengan cara menjualnya.
- 3) Uzur yang berhubungan dengan barang yang disewakan. Seperti seseorang menyewa kamar mandi di kampung untuk digunakan selama waktu tertentu, kemudian penduduk desa pindah ketempat lain. Dalam hal ini *musta'jir* tidak perlu membayar uang sewa kepada *mua'jir*.

#### **4. Macam-macam Sewa-Menyewa (*Ijarah*)**

Dilihat dari segi objeknya, sewa-menyewa (*Ijarah*) dapat di bagi menjadi dua macam yaitu:<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup>Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah...*, h. 131.

a. Ijarah Ain

Ijarah ain (manfaat) yaitu *ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang memiliki tujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupun benda tidak bergerak, seperti menyewa rumah. Ijarah yang bersifat manfaat contohnya :

- 1) Sewa-menyewa tanah untuk pertanian.
- 2) Sewa-menyewa rumah.
- 3) Sewa-menyewa toko.
- 4) Sewa-menyewa kendaraan.
- 5) Sewa-menyewa pakaian.
- 6) Sewa-menyewa perhiasan.

b. Ijarah Amal

Ijarah Amal (jasa) yaitu *ijarah* yang berhubungan terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang di istilahkan dengan upah mengupah. Ijarah ini di gunkan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang ialah dengan cara dilakukannya. Sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut ulama fiqih sewa-menyewa semacam ini hukumnya diperbolehkan apabila jenis pekerjaannya itu jelas



seperti buruh bangunan, tukang jahit dan tukang sepatu. Sewa-menyewa seperti ini terbagi menjadi dua macam yaitu:

- 1) Sewa-menyewa yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam.
- 2) Sewa-menyewa yang bersifat terikat, seperti menggaji buruh pabrik, buruh bangunan dan sebagainya.<sup>57</sup>

Sedangkan dilihat dari segi sifatnya macam-macam ijarah, ulama fiqh membaginya menjadi dua macam, yaitu:<sup>58</sup>

a. Bersifat Manfaat

- 1) Manfaat dari objek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan cara memeriksa atau memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat dari barang.
- 2) Objek ijarah dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak diperbolehkan akad ijarah atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- 3) Objek dan manfaatnya tidak boleh bertentangan dengan syara' misalnya seperti menyewakan rumah dan rumah tersebut digunakan untuk tempat perbuatan maksiat.
- 4) Objek persewaan harus bermanfaat langsung dari sebuah benda.

Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk

---

<sup>57</sup>Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam...*, h. 236.

<sup>58</sup>Gufon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, cet. Ke-1, 2002), h. 183-185.

ditempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, menyewakan sapi untuk diambil susunya dan lain sebagainya.

- 5) Harta benda harus bersifat isti'maliy, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.

b. Bersifat pekerjaan

Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah semacam ini diperbolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Perbuatan itu harus jelas jangka waktu dan jenis pekerjaannya. misalnya seperti menjaga rumah sehari, seminggu, sebulan
- 2) yang harus ditentukan. Dalam hal ijarah pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan, tidak diperbolehkan memperkerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan bentuk ketidakjelasan dari pekerjaan.
- 3) Pekerjaan yang menjadi objek ijarah tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban musta'jir seperti memebayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain. Sehubungan dengan prinsip ini mengenai ijarah mu'adzin, iman dan pengajar Al-Quran menurut fuqaha hanafiah dan hanabilah tidak sah. Mereka mengatakan perbuatan tersebut merupakan taarrub (pendekatan

diri) kepada Allah, akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'i melakukan ijarah dalam hal tersebut diperbolehkan karena berlaku pada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.

## **5. Batal dan Berakhirnya Sewa-Menyewa (*Ijarah*)**

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang lazim. Dimana masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian ini tidak mempunyai hak untuk membatalkan sebuah perjanjian, karena sewa-menyewa termasuk kedalam perjanjian timbal balik (pertukaran). Jika salah satu pihak meninggal dunia, maka perjanjian sewa-menyewa nya tidak menjadi batal asalkan barang yang menjadi objek sewa-menyewa nya masih ada. Sebab kedudukan orang yang meninggal dunia dapat digantikan oleh ahliwarisnya.<sup>59</sup> Mengenai permasalahan tersebut ulama fiqh memiliki perbedaan dalam pendapat, menurut mazhab Hanafi perjanjian sewa-menyewa tersebut akan batal dengan meninggalnya salah satu

pihak yang melakukan sebuah perjanjian. Sedangkan menurut jumhur ulama perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan perjanjian.

Namun dengan demikian, perjanjian sewa-menyewa ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak apabila tidak ada alasan yang kuat.

---

<sup>59</sup>Suhardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h. 148.

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa antarlain sebagai berikut:

a. Terjadinya aib (cacat) pada barang sewaan

Maksudnya apabila jika barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan dan ketika barang tersebut berada di tangan penyewa yang mana kerusakan itu disebabkan oleh penyewa itu sendiri, karena barang tersebut tidak sesuai dengan peruntukannya seperti menyewa rumah untuk tempat tinggal tetapi penyewa menggunakannya untuk toko maka akad sewanya menjadi batal.

b. Rusaknya barang yang disewakan

Apabila barang yang akan menjadi objek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah dan tidak dapat digunakan sama sekali sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Misalnya yang menjadi objek sewa-menyewanya adalah rumah dan kemudian rumah yang telah diperjanjikan tersebut terbakar.

c. Adanya uzur

Yang dimaksud dengan uzur adalah suatu halangan yang menyebabkan perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak dapat dilaksanakan. Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab beakhirnya sewa-menyewa, sekalipun uzur tersebut datang dari salah satu pihak. Misalnya seperti tanah yang menjadi objek sewa-menyewa disita oleh aparat

negara karena suatu sebab tertentu, maka perjanjian sewa-menyewanya dapat dibatalkan.<sup>60</sup>

d. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa

Apabila jika jangka waktu perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak. Maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya akan berakhir, dan apabila jika terdapat uzur yang mencegah terjadinya fasakh misalnya seperti menyewa lahan pertanian namun sebelum panen jangka waktu sewa-menyewanya telah berakhir. Maka lahan tersebut masih milik dari orang yang menyewa sampai tanaman tersebut panen, sekalipun terjadinya pemaksaan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian bagi pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.<sup>61</sup>

Dengan demikian dapat diartikan bahwa sewa-menyewa merupakan akad yang akan berakhir dengan kata sepakat dalam sebuah perjanjian. Dan dengan berakhirnya suatu perjanjian sewa-menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena adanya musibah, maka akan berakhir masa sewanya karena adanya kehancuran.

---

<sup>60</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), h.58.

<sup>61</sup> Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1999), h. 151.

## 6. Hikmah Sewa-Menyewa (Ijarah)

Sewa menyewa adalah bentuk keluwesan dari Allah SWT untuk umat-umatnya. Karena semua manusia mempunyai kebutuhan yang berupa sandang, pangan dan papan, kebutuhan tersebut akan selalu melekat dalam diri manusia selama ia masih hidup dan kebutuhan tersebut tidak dapat dilakukan sendiri oleh manusia. Maka dari itu islam mengatur mengenai pola interaksi (bermuamalah) dengan sesamanya, diantara sebab-sebab dan dasar-dasar yang telah ditetapkan tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Segala sesuatu yang terjadi dari benda yang dimiliki menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.<sup>62</sup>

Dalam bidang muamalah sewa-menyewa sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena tidak semua manusia itu mampu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali dengan melalui sewa-menyewa maka dari itu islam menyariatkan keberadanya. Adapun hikmah disyariatkannya sewa-menyewa antarlain sebagai berikut:

- a. Dengan adanya sewa-menyewa maka dapat melaksanakan kegiatan bermuamalah.
- b. Dengan adanya sewa-menyewa maka dapat membantu memenuhi kebutuhan hidup orang lain.
- c. Dengan adanya sewa-menyewa dapat mengarahkan golongan yang berada hidup prihatin terhadap mereka yang memerlukan.

---

<sup>62</sup>Hasbi Ash Shiddeqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, (Semarang: Pustaka Riski Putra, Cet. Ke-1, 1997), h. 427.



- d. Dengan adanya sewa-menyewa maka seseorang dapat menerima faedah dari barang yang disewakan.
- e. Saling memberikan manfaat kepada manusia.
- f. Melahirkan sifat tolong menolong antar manusia.
- g. Menghindari dari sifat barang yang mubazir.

Bedasarkan hikmah diatas maka dapat disimpulkan bahawa selain termasuk dalam bidang muamalah sewa-menyewa juga mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari yang telah dimulai dari zaman jahiliyyah sampai zaman moderen ini. Kita tidak dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa-menyewa tidak diperbolehkan dalam hukum islam dan tidak mengetahui tatacaranya. Maka dari itu sewa-menyewa diperbolehkan dalam hukum islam dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap umat manusia dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dan setiap orang berhak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat islam yaitu memperjual belikan suatu barang.

### **C. Tinjauan Pustaka**

Tinjauan pustaka adalah sebuah ringkasan dari penelitian sebelumnya tentang suatu topik yang bersumber dari buku, artikel, jurnal dan karya ilmiah lainya yang membahas tentang sewa menyewa dan prakteknya yang dilakukan di kalangan masyarakat. Maka dari itu, dalam melakukan

penulisan skripsi ini penulis memiliki beberapa rujukan referensi yang berkaitan dengan permasalahan tersebut.

Adapun referensi dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Anggi Renaldo (2017) Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh tempo. Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka dapat diambil kesimpulan bahwa pelaksanaan sewa menyewa di Desa Negara Ratu Natar Lampung Selatan di Tinjau dari segi Hukum Islam tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan syara', dimana peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuhnya tempo pembayaran tersebut termasuk kedalam kegiatan yang melanggar ketentuan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Penyebab sering terjadinya peralihan objek sewa sebelum jatuhnya tempo karena kurangnya pemahaman sehingga aplikasi dari akad tersebut tidak sesuai dengan harapan yang akan dicapai oleh kedua belah pihak dan sistem pelaksanaannya dilakukan secara lisan, dalam sewa menyewa rumah yang dilakukan secara lisan sering terjadi perselisihan dikemudian hari.<sup>63</sup> Perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis, skripsi ini membahas mengenai peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuhnya tempo dimana peralihan yang terjadi antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak penyewa menyewa sebuah rumah selama satu tahun dan telah membayar uang sewa pada awal perjanjian dan sewa

---

<sup>63</sup>Anggi Renaldo, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo" Undergraduate thesis UIN Raden Intan Lampung (On-line) tersedia di <http://repository.radenintan.ac.id/2846/> di akses pada 05 Maret 2020 pukul 19:00.

menyewa rumah ini terhitung pada bulan juni 2014 sampai dengan bulan juni 2015. Belum sampai satu tahun pihak yang menyewakan rumah tersebut meminta kembali uang sewa dan menanyakan kepada penyewa apakah masih ingin melanjutkan sewa atau tidak. Pihak penyewa belum bisa menjawab dikarenakan ia tidak mempunyai uang dan masa sewa rumah tersebut juga belum berakhir, namun belum adanya keputusan dari pihak penyewa pihak yang menyewakan rumah tersebut telah mengoper alih rumah tersebut kepada pihak lain. Sedangkan skripsi penulis membahas mengenai pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain oleh pemilik pasar dimana pengalihan tempat sewa usaha dilakukan karena si pemilik tempat jarang berjualan sehingga si pemilik pasar merasa dirugikan. Maka dari itu apabila terdapat pedagang baru yang sedang mencari tempat oleh si pemilik pasar ditunjukkan ketempat tersebut dan tempat dari orang yang menyewa tersebut di pindahkan ketempat lain.

Dengan demikian pada skripsi diatas sama-sama membahas mengenai peralihan namun yang membedakan hanya pada perjanjian dan objeknya dimana skripsi ini terdapat perjanjian dan objeknya rumah sedangkan pada skripsi penulis tidak ada perjanjian dan objeknya tempat sewa usaha.

2. Rizki Safitri (2018), Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan. Berdasarkan dari hasil penelitian tersebut telah diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan sewa-menyewa

(*Ijarah*) yaitu tentang menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan rumah di kelurahan tanjung karang, diawali dengan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa yang dilakukan masyarakat pada umumnya. Akad yang dilakukan secara lisan dengan pembayaran secara tunai (*cash*), karena hanya didasari dengan rasa saling percaya diantara kedua belah pihak (pihak yang penyewa dan yang menyewakan). Dalam Hukum Islam praktik menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan di kelurahan tanjung karang dalam bentuk kos-kosan ini diperbolehkan (halal) karena sesuai dengan syariat Islam, yaitu hanya memanfaatkan kenikmatan dari suatu barang selama masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa.<sup>64</sup> Perbedaan pada skripsi ini dengan skripsi penulis, skripsi ini membahas mengenai menyewakan kembali rumah sewaan yang pembayarannya dilakukan secara tunai sedangkan pada skripsi penulis membahas mengenai pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain oleh pemilik pasar yang pembayarannya dapat dilakukan secara angsuran. Bentuk perjanjiannya sama-sama dilakukan secara lisan yang membedakan hanya pada pembayaran dan objeknya.

3. Belleana Holy Rose (2019), Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Dagang di Rest Area Perspektif Hukum Islam. Berdasarkan hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan praktik sewa-

---

<sup>64</sup> Rizki Safitri, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan. Undergraduate thesis UIN Raden Intan Lampung (On-line) tersedia di <http://repository.radenintan.ac.id/> di akses pada 05 Maret 2020 pukul 19:10.

menyewa lahan yang dilakukan oleh diskoperindang (Dinas Koprasi Usaha Kecil Menengah, Perindustria, Dagang) dengan pihak pedagang di rest area Wates Kecamatan Gading Rejo Kabupaten pringsewu ditinjau dari segi Hukum Islam tidak diperbolehkan karena tidak memenuhi rukun dan syarat dalam akad sewa-menyewa dan dalam praktik sewa-menyewanya mengandung unsur ketidak pastian dan gharar dalam batasan waktu sewa-menyewa, dan islam telah melarang keberadaannya karena mudharatnya lebih besar dari pada kemaslahatannya yang di rasakan bagi penyewa.<sup>65</sup> Perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis, skripsi ini membahas mengenai sewa-menyewa lahan dagang dimana dalam menyewa lahan tersebut tidak memiliki batasnya sampai kapan sedangkan pada skripsi penulis membahas mengenai pengalihan tempat sewa usaha kepada pihak lain dimana pengalihan ini dilakukan karena si pemilik tempat jarang berjualan sehingga si pemilik pasar merasa dirugikan.

---

<sup>65</sup> Belleana Holly Rose, ‘‘Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Dagang di Rest Area Perspektif Hukum Islam, Undergraduate thesis, UIN Raden Intan Lampung (On-line) tersedia di <http://repository.radenintan.ac.id/> di akses pada 05 Maret 2020 pukul 19:15.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Al-Qur'annul Karim :**

Departemen Agama RI, *Lajnah Pentasihan Mushab Al-Qurannul Karim dan Terjemahannya*, Solo: CV MANTIQ, 1997.

### **Al-Hadist :**

Abdullah bin Abdurrahman bin Shalih Ali Bassam, *Syarah Hadist Pilihan Bukhari-Muslim*, Jakarta: Darul-Falah, 2004

Al-Qazuwaini, Abu Abdullah Muhammad ibn Yazid, *Sunan Ibn Majah*, Jus 7, Kairo: Maktabah Syamilah.

Imam Abu Daud, Sunan Abu Daud, Juz II Beirut: Dar al- Kutub al-Ilmiah, 1996.

### **Buku :**

Antonio, Syafi'i, *Bank Syariah*, Jakarta: Tazkiyah Institut, 1999.

A. Mas'adi, Gufron, *Fiqih Muamah Konstektual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, cet. Ke-1 , 2002.

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2014.

Ash, Shiddieqy, Hasbi, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1984.

Ash, Shiddeqy, Hasbi, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Semarang: Pustaka Riski Putra, Cet. Ke-1, 1997.

Basyir, Ahmad, Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: Fakultas hukum UII, 1993.

Dawwabah Asyraf Muhammad, *Meneladani keunggulan Bisnis Rasulullah*, Semarang: Pustaka Nuun, 2008.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011.

Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana 2005.

Farid, Wajdi dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Hasan, Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.



- Haroen, Nasrun, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, Cet. Ke-2, 2007.
- Haroen, Nasrun, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media, 2000.
- Hasanudin dan Oni Sahroni, *Fiqih Muamalah Dinamika Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Hidayat, Enang, *Transaksi Ekonomi Syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016.
- Husain, Said, Agil, Al-Munawar, *Hukum Islam dan Pluralitas Sosial*, Jakarta: Penamadani, 2004.
- Idri, *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015
- Karim, Helmi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Karim, Helmi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo, Cet. Ke-3, 2000.
- K. Lubis, Suhardi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1999.
- K. Lubis, Suhardi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Lubis K. Suharwardi dan Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenamedia Group, 2015.
- Nur, Sunardi, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: Bumi Aksara, 2011.
- Pasaribu, Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Rozalinda, *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, Cet. Ke-1, 2016.
- Rozalinda, *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, Cet. Ke-2, 2017.
- R.Tjitrosudibio dan R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka, 2014.
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah*, Bandung: Alma'arif, Cet. Ke-7, 1997.
- Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Rajawali Persada, Cet.Ke-9, 2014.
- Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, Cet. Ke-10, 2016.
- Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2017.

Syarifuddin, Amir, *Ushul Fiqih*, Jakarta: PT. Logos Wacana Ilmu, 1997.

Syarifuddin, Amir, *Garis-Garis Fiqih*, Jakarta: Perendra Media, 2003.

Syafe'i, Rachmat, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Tengku, Muhammad, Habi, Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqih*, Jakarta: Bulan Bintang, 1992.

**Jurnal:**

Rahmawati, *Dinamika Akad dalam Transaksi Ekonomi Syariah*, Jurnal Al-Iqtisad, Vol.3 No, 1 Januari 2011.

Toti Indrawati dan Indri Yovita, "Analisis Sumber Modal Pasar Tradisional". Jurnal Ekonomi, Vol. 22, No. 1 (Maret 2014), h. 4.

Anggi Renaldo, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo" Undergraduate thesis UIN Raden Intan Lampung, 05 Maret 2020.

Rizki Safitri, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan. Undergraduate thesis UIN Raden Intan Lampung, 05 Maret 2020.

Belleana Holly Rose, "Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Dagang di Rest Area Perspektif Hukum Islam, Undergraduate thesis, UIN Raden Intan Lampung, 05 Maret 2020.

**Wawancara :**

Wagino, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 15 Maret 2020.

Yuyun, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 22 Maret 2020.

Nanik, wawancara dengan penyewa, Way Kanan, 15 Maret 2020.

Fatimah, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 15 Maret 2020.

Parmo, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 15 Maret 2020.

Damsir, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 15 Maret 2020.

Santi, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 15 Maret 2020.

Khusnul, wawancara dengan penulis, Way Kanan 15 Maret 2020.

Yulida, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 15 Maret 2020.

Yuyun, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 15 Maret 2020.

Maila, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 22 Maret 2020.

Lukman, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 22 Maret 2020.

Amat, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 22 Maret 2020.

Andri, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 22 Maret 2020.

Heni, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 22 Maret 2020

Yeni, wawancara dengan penulis, Way Kanan, 22 Maret 2020.

**Sumber online :**

<https://hukumperikatanislam.blongspot.com/2018/04/sah-dan-batalnya-akad.html>

di akses pada hari kamis tanggal 12 Februari 2020 pukul 14:20 wib.

